ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ **Αρ. Φύλλου 1036**

25 Απριλίου 2014

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. ΠΟΛ 1121

Καθορισμός του τρόπου υποβολής, του τύπου και περιεχομένου της δήλωσης υπολογισμού του φόρου υπεραξίας από τον φορολογούμενο που μεταβιβάζει ακίνητη περιουσία σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 41 του ν.4172/2013 καθώς και της διαδικασίας παρακράτησης και απόδοσης του φόρου από τους συμβολαιογράφους.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 4172/2013, όπως αυτό τροποποιήθηκε με τις διατάξεις της υποπαραγράφου Δ1 της παραγράφου Δ΄ του πρώτου άρθρου του ν. 4254/2014 «Μέτρα στήριξης και ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας στο πλαίσιο εφαρμογής του ν. 4046/2012 και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α΄85).

2. Τις διατάξεις της παρ. 61 του ν. 4172/2013.

3. Τις διατάξεις της περ. στ΄της παρ. 1 και της παρ. 4 του άρθρου 62 και της παραγράφου 7 του άρθρου 64 του ν. 4172/2013, όπως αυτές ισχύουν μετά την τροποποίησή τους με τις διατάξεις της υποπαραγράφου Δ1 της παραγράφου Δ΄ του πρώτου άρθρου του ν. 4254/2014 (ΦΕΚ Α΄85)».

4.Τις διατάξεις του άρθρου 67Α του ν. 4172/2013, όπως αυτό προστέθηκε με τις διατάξεις της υποπαραγράφου Δ1 της παραγράφου Δ΄ του πρώτου άρθρου του ν. 4254/2014 (ΦΕΚ Α΄85)».

5. Τις διατάξεις των παραγράφων 26 και 27 του άρθρου 72 του ν. 4172/2013 όπως αυτές προστέθηκαν με τις διατάξεις της υποπαραγράφου Δ1 « Συμπλήρωση κύριων και μεταβατικών διατάξεων του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος» της παραγράφου Δ΄ του πρώτου άρθρου του ν. 4254/204 (ΦΕΚ Α΄85)».

6. Τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ν. 4174/2013 σε συνδυασμό με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 18 του ίδιου νόμου, τις διατάξεις των άρθρων 31 και των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 41 του ίδιου νόμου.

7. Τις διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 4174/2013.

8. Τις διατάξεις του άρθρου 83 του ν.δ. 356/1974, Κώδικας Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (Α΄90).

9. Την υπ' αριθμ. Δ6 1036682 ΕΞ 2014 (ΦΕΚ 478 Β΄) Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων και εξουσιοδότηση υπογραφής «Με Εντολή Γενικού Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων» σε όργανα της Φορολογικής Διοίκησης», όπως ισχύει.

10. Ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

1. Ορίζουμε ότι ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης υπολογισμού του φόρου υπεραξίας από μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας του άρθρου 41 του ν. 4172/2013 και απόδοσης του φόρου έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα το οποίο δύναται και να εκτυπώνεται.

2. Ο φορολογούμενος που μεταβιβάζει ακίνητη περιουσία υποχρεούται, πριν τη σύνταξη του συμβολαίου, να δηλώνει το σύνολο των στοιχείων που αφορούν τον προσδιορισμό του φόρου υπεραξίας, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Η δήλωση περιλαμβάνει τα στοιχεία του πωλητή, του συμβολαιογράφου που καταρτίζει την συμβολαιογραφική πράξη και θα διενεργήσει την παρακράτηση και την απόδοση του φόρου, τα στοιχεία του /των αγοραστή/ών, τον χρόνο και την αξία κτήσης και μεταβίβασης, το είδος της ακίνητης περιουσίας ή των ιδανικών μεριδίων αυτής ή του εμπράγματου δικαιώματος, τα έτη διακράτησης, τους συντελεστές και τον υπολογισμό του φόρου. Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να ελέγχει και να βεβαιώνει την ακρίβεια των ανωτέρω στοιχείων καθώς και να θεωρεί τη δήλωση, δεν έχει, όμως, ευθύνη για όσα στοιχεία δεν έχουν περιέλθει σε γνώση του και δεν περιλαμβάνονται στο συμβόλαιο που συντάσσει.

Αν με το ίδιο συμβόλαιο μεταβιβάζονται περισσότερα εμπράγματα δικαιώματα, ο φορολογούμενος (πωλητής) υποβάλλει μία δήλωση στην οποία θα περιγράφονται τα ανωτέρω στοιχεία που αφορούν το κάθε δικαίωμα.

Αν με το ίδιο συμβόλαιο περισσότερα πρόσωπα (πωλητές) μεταβιβάζουν, υποβάλλεται από το καθένα χωριστή δήλωση.

3. Η δήλωση παραλαμβάνεται από υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. (ή του Γ.Ε.Φ.) της έδρας του συμβολαιογράφου. Η δήλωση υπογεγραμμένη από τον συμβολαιογράφο και

τον πωλητή υποβάλλεται σε τρία (3) αντίτυπα, από τα οποία το πρώτο παραμένει στη Δ.Ο.Υ., και τα υπόλοιπα αντίτυπα επιστρέφονται θεωρημένα.

4. Την ίδια ημέρα ή το αργότερο την επομένη ημέρα της σύνταξης του συμβολαίου ο συμβολαιογράφος καταχωρεί σε ανεξάρτητη εφαρμογή του πληροφοριακού συστήματος του Υπουργείου Οικονομικών (δίκτυο TAXISnet) τουλάχιστον τα εξής στοιχεία: τον Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ) του πωλητή, τον αριθμό και την ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου, το ποσό της υπεραξίας επί του οποίου υπολογίζεται ο φόρος, τη Δ.Ο.Υ. παραλαβής της δήλωσης, τον αριθμό της δήλωσης και το φορολογικό έτος που αφορά. Με την καταχώριση οριστικοποιείται η δήλωση, βεβαιώνεται η οφειλή στον Α.Φ.Μ. του συμβολαιογράφου και παράγεται μοναδικός κωδικός πληρωμής του παρακρατηθέντος φόρου , η «Ταυτότητα Οφειλής»(Τ.Ο.). Θεωρημένο αντίγραφο της δήλωσης που υποβάλλει ο πωλητής στη Δ.Ο.Υ. επισυνάπτεται στο συμβόλαιο.

5. Ο φόρος που παρακρατείται από το συμβολαιογράφο με τη σύνταξη του συμβολαίου αποδίδεται από αυτόν με τραπεζική επιταγή που έχει ήδη εκδώσει κατά το χρόνο σύνταξης του συμβολαίου ο πωλητής σε διαταγή του Ελληνικού Δημοσίου, εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την υπογραφή του συμβολαίου, η οποία κατατίθεται αποκλειστικά στην τράπεζα έκδοσης της τραπεζικής επιταγής. Ο συμβολαιογράφος για την κατάθεση της τραπεζικής επιταγής ενεργεί ως πληρεξούσιος του Ελληνικού Δημοσίου και νόμιμος κομιστής της επιταγής. Για την κατάθεση των τραπεζικών επιταγών ανοίγεται στους φορείς είσπραξης, όπως αυτοί έχουν οριστεί στην αριθμ. Δ5Α 1123655 ΕΞ 2013 (Β΄1964) Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, πλην των Ελληνικών Ταχυδρομείων (ΕΛ.ΤΑ.), μεταβατικός λογαριασμός με την ονομασία «Λογαριασμός Ελληνικού Δημοσίου Απόδοσης Φόρου Υπεραξίας Ακινήτων». Οι λογαριασμοί αυτοί είναι ειδικού σκοπού και δεν επιτρέπεται η χρήση τους για κανέναν άλλο σκοπό πλην της κατάθεσης των τραπεζικών επιταγών της παρούσας απόφασης και της απόδοσης των ποσών αυτών για την πληρωμή της Ταυτότητας Οφειλής που συνοδεύει εκάστη επιταγή. Η Ταυτότητα Οφειλής εξοφλείται αυθημερόν από τους φορείς είσπραξης. Κατά τα λοιπά εφαρμόζεται η αριθμ. Δ5Α 1123655 ΕΞ 2013 (Β΄1964) Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

6. Η οφειλή δεν βαρύνει τον συμβολαιογράφο πριν παρέλθει η προθεσμία απόδοσης του φόρου, ήτοι κατά τις πέντε (5) εργάσιμες ημέρες από την υπογραφή του συμβολαίου και κατά το διάστημα αυτό δεν λαμβάνονται ασφαλιστικά ή διοικητικά μέτρα είσπραξης εις βάρος αυτού, η οφειλή δεν λαμβάνεται υπόψη για τη χορήγηση αποδεικτικού ενημερότητας και δεν συμψηφίζεται με τυχόν απαιτήσεις του συμβολαιογράφου έναντι του Δημοσίου.

7. Η δήλωση υποβάλλεται και όταν δεν προκύπτει υπεραξία (μηδενική) ή όταν αυτή θεωρείται μηδενική σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 41 (αρνητική υπεραξία) και την περίπτωση 26 του άρθρου 72 του ν. 4172/2013. Στην περίπτωση που η υπεραξία θεωρείται μηδενική λόγω απόκτησης του δικαιώματος προ του 1995, στη δήλωση συμπληρώνεται μόνο το έτος κτήσης.

8. Το ποσό του φόρου που βεβαιώνεται καταχωρείται στον ΚΑΕ 1218 με είδος φόρου 2213.

9. Για τις περιπτώσεις που εκκρεμεί η απόδοση του φόρου υπεραξίας που προέκυψε από μεταβιβαστικές πράξεις ακίνητης περιουσίας που έλαβαν χώρα μέχρι τη δημοσίευση του ν. 4254/2014 θα ακολουθηθεί η διαδικασία της ΠΟΛ1014/2014 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 25 Απριλίου 2014

Ο Γενικός Γραμματέας
Δημοσίων Εσόδων
ΘΕΟΧΑΡΗΣ ΘΕΟΧΑΡΗΣ

Ε41

ΔΗΛΩΣΗ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΟΡΟΥ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ ΑΠΟ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

(Υποβάλλεται σε 3 αντίτυπα)

Αρμόδια Δ.Ο.Υ. Συμβολαιογράφου:	....
Φορολογικός Έτος:	....
Αριθμός Δήλωσης:	....
Ημερομηνία Σύνταξης Συμβολαίου:	____/____/______

ΑΡΧΙΚΗ	ΤΡΟΠ/ΚΗ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΤΗ (Υπόχρεου για τον υπολογισμό του φόρου - φορολογικού υπόχρεου)	
Α.Φ.Μ.	
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	
ΤΗΛΕΦΩΝΟ	

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ (Υπόχρεου για την παρακράτηση και την απόδοση του φόρου)	
Α.Φ.Μ.	
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	
ΤΗΛΕΦΩΝΟ	

Παρελήφθη

ΗΜ/ΝΙΑ: ____/____/______

Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ						ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ							
α/α	Α.Τ.ΑΚ.	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	Τρόπος Απόκτησης	Ημ/νία Κτήσης	Ημ/νία Πώλησης	ΕΤΗ Διακράτησης	Τιμή Πώλησης (όπως αναγράφεται στο συμβόλαιο)	Τιμή Κτήσης (άρθρ. 41, παρ. 2, ν. 4172/2013)	Διαφορά (Κέρδος) (στ.8-στ.9)	επί συντελεστή απομείωσης .... %	ΥΠΕΡΑΞΙΑ	μείον 25.000 ευρώ (απαλλασσόμενο)	Υπόλοιπο Ποσό ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ	ΦΟΡΟΣ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ (στ.14x15%)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

Συνολικό Ποσό για Καταβολή:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣΤΩΝ								
Α.Τ.ΑΚ.	Α.Φ.Μ.	Ποσοστό	Α.Τ.ΑΚ.	Α.Φ.Μ.	Ποσοστό	Α.Τ.ΑΚ.	Α.Φ.Μ.	Ποσοστό

Βεβαιώνω υπεύθυνα και με γνώση των συνεπειών του νόμου για την ακρίβεια της παρούσας δήλωσης

ΗΜ/ΝΙΑ: ____/____/______

Ο ΠΩΛΗΤΗΣ

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΚΑΙ ΘΕΩΡΗΣΗ

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

ΥΠΟΧΡΕΟΣ ΓΙΑ ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΔΟΣΗ (απόδοση φόρου εντός πέντε εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου)

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

- ✓ Συμπληρώνεται η ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου κατά τη σύνταξή του, καθώς αυτή **θεωρείται χρόνος υποβολής της δήλωσης**.
- ✓ Σε περίπτωση που το ακίνητο αγοράστηκε μέσα στο ίδιο έτος της μεταβίβασης δεν αναγράφεται Α.Τ.ΑΚ.
- ✓ Στη στήλη ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ συμπληρώνεται η διεύθυνση και το είδος κτίσματος του ακινήτου (όπως κατοικία).
- ✓ Στην ένδειξη ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ αναγράφεται η ακριβής ημερομηνία (π.χ. 15/2/2013) κτήσης του ακινήτου, προκειμένου να διαπιστωθεί ο αριθμός των ετών που διέρρευσαν μεταξύ κτήσης και πώλησης, ώστε να εφαρμοστεί ο ανάλογος συντελεστής απομείωσης.

  Σημειώνεται ότι το διαρρεύσαν διάστημα υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 241 και 243 του Αστικού Κώδικα. Συνεπώς, προθεσμία που προσδιορίζεται σε χρόνια λήγει μόλις περάσει η αντίστοιχη ημερομηνία του τελευταίου έτους.
- ✓ Η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου, η οποία υποβάλλεται σε φόρο, λαμβάνεται απομειούμενη με την εφαρμογή των συντελεστών απομείωσης.
- ✓ Σε περίπτωση κατά την οποία η μεταβίβαση του άρθρου 41 του ν. 4172/2013 αφορά δικαίωμα το οποίο αποκτήθηκε μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 1994, η υπεραξία θεωρείται μηδενική. Ειδικά στην περίπτωση της χρησικτησίας, εφόσον ο σχετικός χρόνος συμπληρώθηκε πριν από την 31η Δεκεμβρίου 1994, ως χρόνος κτήσης θεωρείται η 1η Ιανουαρίου 1995.
- ✓ Στην περίπτωση ακινήτου που εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 41 και έχει αποκτηθεί, σύμφωνα με τα οριζόμενα σ' αυτό, από 1ης Ιανουαρίου 1995 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2002, ο συντελεστής απομείωσης πολλαπλασιάζεται με το συντελεστή 0,8.
- ✓ Κτήση του ακινήτου θεωρείται η με οποιαδήποτε αιτία απόκτηση του ακινήτου, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της σχετικής δικαιοπραξίας.
- ✓ Στα στοιχεία αγοραστών στη στήλη Α.Τ.ΑΚ. αναγράφεται ο Α.Τ.ΑΚ. του πωλητή.
- ✓ Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να ελέγχει και να βεβαιώνει τα στοιχεία της δήλωσης και να θεωρεί τη δήλωση.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ

Έτη διακράτησης	Συντελεστής απομείωσης
1	100,00%
2	98,20%
3	96,40%
4	94,70%
5	93,00%
6	91,20%
7	89,50%
8	87,80%
9	86,10%
10	84,50%
11	82,80%
12	81,10%
13	79,50%
14	77,90%
15	76,40%
16	74,80%
17	73,20%
18	71,70%
19	70,20%
20	68,70%
21	67,20%
22	65,70%
23	64,20%
24	62,80%
25	61,50%
26+	60%

ΜΕΣΟΣ ΕΤΗΣΙΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

ΕΤΟΣ	Μέσος ετήσιος δείκτης	ΕΤΟΣ	Μέσος ετήσιος δείκτης
1994	76,1	2004	193,4
1995	82,6	2005	214,5
1996	91,2	2006	242,3
1997	100	2007	257,3
1998	114,4	2008	261,1
1999	124,5	2009	249,8
2000	137,7	2010	238,9
2001	157,5	2011	225,7
2002	179,3	2012	199,2
2003	189	2013	178,2

02010362504140004

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ 34 * ΑΘΗΝΑ 104 32 * ΤΗΛ. 210 52 79 000 * FAX 210 52 21 004